

**CONTRATTO DI LOCAZIONE****AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

Tra le Società:

- **IMMOBILIARE D'AZEGLIO S.R.L.** con sede in Torino, Via Principe Amedeo n. 12, partita IVA 00806410015 in persona dell'Amministratore Delegato arch. Alberto Quallio nato a Verbania Pallanza (VB) il 08.04.1965, residente in Torino, Via Ventimiglia n. 104, codice fiscale QLL LRT 65D08 L746W,

in seguito denominata il "LOCATORE",

- **ITALIA LAVORO S.P.A.** con sede in Roma, Via Guidubaldo del Monte n. 60, partita IVA 05367051009, codice fiscale 01530510542, in persona del Presidente ed Amministratore Delegato dott. Paolo Reboani nato a Roma il 04.01.1965, domiciliato presso la sede della Società, codice fiscale RBN PLA 65A04 H501U,

in seguito denominata il "CONDUTTORE",

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

1) **Oggetto della locazione** - Il Locatore concede in locazione al Conduttore le seguenti unità immobiliari site al secondo piano dello stabile in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 12:

- appartamento di doppi ingressi, sette vani e doppi servizi oltre ad una cantina contrassegnata dal n. 15 al 1° piano sotterraneo.

Estremi catastali: Foglio 1306, numero 292, subalterno 8, categoria A/10, R.C. Euro 7.948,27.

- appartamento di doppi ingressi, sei vani e doppi servizi oltre ad una cantina contrassegnata dal n. 10 al 1° piano sotterraneo.

Paolo Reboani

Alberto Quallio

Estremi catastali: Foglio 1306, numero 292, subalterno 35, categoria A/10, R.C.  
Euro 5.205,89.

2) **Destinazione delle cose locate** – Le unità immobiliari date in locazione devono essere destinate ad uso esclusivo di uffici, senza necessità di relazioni con il pubblico e non altrimenti.

3) **Decorrenza e durata della locazione** - La durata del contratto è stabilita in anni sei con decorrenza dal 1° luglio 2013 e scadenza al 30 giugno 2019 a sensi dell'art. 27 Legge 392/78. e con rinnovazioni del contratto a sensi art. 28 stessa legge. Qualora una delle parti non abbia disdettato il contratto per mezzo di lettera raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale, il contratto si intenderà rinnovato per egual periodo di tempo.

E' fatto divieto al Conduttore, di sublocare in totalità o in parte i locali affittati, cedere anche gratuitamente il contratto, dare ai locali una destinazione diversa da quella concordata.

A decorrere dalla data del 1° luglio 2015 il Locatore concede al Conduttore la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e ciò a sensi comma 7 art. 27 Legge n. 392/78.

Durante i sei mesi precedenti la scadenza della locazione, il Locatore si riserva il diritto di far visitare i locali de quibus a persone che ne siano interessate, previo semplice preavviso, anche telefonico, al Conduttore.

4) **Riconsegna** - Il Conduttore dichiara di aver preso visione dei locali affittati, di averli riscontrati in buono stato locativo e di manutenzione, adatti all'uso convenuto ed in normali condizioni igienico-sanitarie; si obbliga di riconsegnarli a fine locazione in uno stato corrispondente, salvo deperimento d'uso.

*Stefano...*  
*Paolo...*

5) **Canone di locazione** - Il canone di locazione viene stabilito in **Euro 46.920,00 (quarantaseimilanovecentoventi/00) annue + IVA**, da pagarsi in quattro rate trimestrali uguali anticipate di **Euro 11.730,00 (undicimilasettecentotrenta/00) + IVA** mediante bonifico bancario entro il giorno 5 del primo mese del trimestre in scadenza secondo le indicazioni che verranno fornite dal Locatore.

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente fermo restando il fatto che egli abbia la piena godibilità dell'immobile locato.

6) **Revisione del canone di locazione** - Il canone di locazione Il canone sarà rivalutato annualmente in base alle variazioni ISTAT dell'indice del costo della vita nella misura massima prevista dalla legge. L'aggiornamento sarà automatico senza necessità di richiesta, intimazione o messa in mora.

Eventuale normativa sull'aggiornamento canone più favorevole al Locatore troverà immediata applicazione.

Il Locatore potrà richiedere l'aumento del canone nel caso di riparazioni straordinarie dell'immobile, ai sensi dell'art. 23 Legge 27.07.78 n.392.

7) **Oneri accessori** - Sono a carico del Conduttore gli oneri accessori così come previsti dall'art. 9 L. 27.7.1978 n. 392. Per il rimborso di tali oneri, il Conduttore verserà insieme alla rata del canone l'acconto trimestrale di **Euro 1.140,00 (millecentoquaranta/00) + IVA** salvo conguaglio alla fine dell'esercizio.

In base allo stesso consuntivo l'acconto di cui sopra verrà annualmente e proporzionalmente aggiornato, a partire dal mese successivo a quello della richiesta con conguaglio per i mesi precedenti.

Piero Belloni

Alba Fulla

8) **Deposito cauzionale** - Per assicurare al Locatore l'assoluta integrità e il buono stato dell'immobile, durante il rapporto contrattuale e fino al momento della riconsegna, il Conduttore si obbliga a consegnare al Locatore, alla firma del presente contratto, un deposito cauzionale di **Euro 11.730,00 (undicimilasettecentotrenta,00)** pari a tre mensilità del canone.

Detto importo sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il Conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

9) **Modifiche ai locali** - Nessuna modifica ai locali potrà essere fatta dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Qualora tali lavori si rendano necessari in quanto richiesti da eventuali disposizioni normative, il Conduttore dovrà ottenere il preventivo consenso scritto del Locatore in merito alle modalità di esecuzione degli stessi. Non potrà comunque pretendere indennizzi o compensi per tali opere, restando in facoltà del Locatore di ritenerle in tutto o in parte o di chiedere il ripristino a spese del Conduttore.

E' facoltà del Locatore di richiedere a fine contratto la rimessione in pristino a totale carico del Conduttore.

Tutte le riparazioni ordinarie di cui agli artt. 1576 e 1609 C.C. sono a carico del Conduttore.

Il Locatore si riserva il diritto di visitare o far visitare in qualsiasi momento i locali in oggetto previo accordo telefonico con il Conduttore.

10) **Riscaldamento** - I locali oggetto del presente contratto sono dotati di impianto di riscaldamento centrale. Il Conduttore si impegna a servirsi di detto impianto e a pagare in aggiunta alla quota spese relative ai locali scaldati le spese di manutenzione ordinaria e di ammortamento come da preventivo

Pacolo

Alba

dell'Amministratore o della ditta che ne effettua la gestione.

11) E' vietata l'applicazione di targhe, scritte, tubi luminosi, ecc. senza il permesso scritto del Locatore ed eventualmente dell'Amministratore del Condominio, ciò comunque sempre a totale cura e spese e responsabilità del Conduttore stesso, ivi inclusi i relativi permessi dell'Autorità competente.

12) E' vietato occupare anche temporaneamente il suolo comune della casa e sostare con automezzi nell'androne e nel cortile.

13) Il Conduttore dichiara che l'attività esercitata nei locali affittati non potrà essere causa di alcun disturbo per la casa e che essa rientra nei limiti di una normale attività professionale da svolgersi esclusivamente – per quanto attiene l'afflusso della clientela – nelle ore diurne dei giorni feriali.

14) I balconi devono essere mantenuti sgombri e puliti.

15) Eventuali apparecchiature di condizionamento aria non possono essere installate sul frontespizio dello stabile – facciata esterna – dei locali affittati e né può essere fatto uso di acqua per il loro funzionamento. Le stesse non devono produrre rumori fastidiosi o molesti.

16) Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e in caso di assenza dovrà affidare le chiavi a persona di fiducia – di pronta e sicura reperibilità – che indicherà alla proprietà, in modo che possa essere assicurato l'accesso ai locali per gli eventuali casi di emergenza.

17) Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Conduttore esonera altresì il Locatore da ogni responsabilità per danni tanto diretti quanto indiretti che potessero pervenirgli da fatto anche se doloso o colposo, di altri inquilini, di dipendenti e di terzi e si impegna di usare i locali in

Paoletto

Alfredo

modo da non arrecare anni ad altri.

**18) Opzione per l'imponibilità IVA** – Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1, n. 8), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, così come modificato dall'art. 35, comma 8, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella L. 4 agosto 2006, il Locatore dichiara di optare per l'applicazione dell'IVA al corrispettivo previsto dalla presente scrittura privata.

**19) Spese e tasse** - Le spese di registro della presente scrittura, adeguamenti, aggiornamenti e rinnovazioni sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali. Le spese di bollo e quietanza sono a carico del Conduttore.

Si precisa che gli obblighi di pagamento derivanti dal presente contratto si riferiscono ad operazioni soggette ad IVA e pertanto la registrazione con pagamento dell'imposta di registro all'1% del corrispettivo pattuito a carico del 50% di ciascuna parte.

Ai fini dell'imposta di registro se ne chiede il pagamento di anno in anno.

Qualora l'inadempimento del Conduttore renda necessario l'intervento di un legale per l'applicazione delle norme del presente contratto, anche in sede extragiudiziale, le spese legali saranno totalmente a carico del Conduttore.

**20) Sicurezza degli impianti (D.L. N. 37/08)** – Il Conduttore prende atto che, alla data di decorrenza del presente contratto, gli impianti elettrici e idraulici potrebbero non essere a norma.

**21) Attestato di certificazione energetica** – Il Locatore consegnerà al Conduttore l'attestato di certificazione energetica ai sensi della normativa vigente in vigore, nei tempi tecnici ragionevoli.

**22) Modifiche** - Qualunque modifica al presente contratto non potrà essere apportata che mediante atto scritto.

Facchetti

Alfredo

23) Le parti convengono che qualsiasi mutamento legislativo intervenisse nel corso di esecuzione del presente contratto, muterà nel senso indicato dalla legge il contenuto dello stesso senza che le parti debbano espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge. Il mancato pagamento di due più canoni di locazione produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed usi locali.

24) **Elezioni domicilio** - A tutti gli effetti, il conduttore elegge domicilio nei locali locati, quand'anche non più ritenuti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Torino,

Il Locatore:

**IMMOBILIARE D'AZEGLIO s.r.l.**  
10123 TORINO - Via Principe Amedeo n. 12  
Cod. Fisc. e Pta IVA 00806410015

Il Conduttore:

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 del C.C. le parti dichiarano di conoscere ed approvare in ogni sua parte il presente contratto ed espressamente le clausole e condizioni stabilite agli articoli: 2 (Destinazione delle cose locate) -3 (Decorrenza e durata della locazione) -4 (Riconsegna) -5 (Canone di locazione) -6 (Aggiornamento del canone di locazione) -7 (Oneri accessori) -8 (Deposito Cauzionale) -9 (Modifiche ai locali) -17 (Esonero responsabilità) -21 (Attestazione di certificazione energetica) -22 (Modifiche) -23 (Risoluzione espressa del contratto) -24 (Elezione di domicilio).

Torino,

Il Locatore:

**IMMOBILIARE D'AZEGLIO s.r.l.**  
10123 TORINO - Via Principe Amedeo n. 12  
Cod. Fisc. e Pta IVA 00806410015

Il Conduttore:

Italia/lavoro s.p.a.  
Paolo REBOANI  
Presidente e Amministratore Delegato